

CA20N  
FI  
-7005


# Mortgage brokers

Information for  
borrowers and  
investors



Ministry of  
Financial  
Institutions

 Ontario



Digitized by the Internet Archive  
in 2023 with funding from  
University of Toronto

# Information for borrowers

**M**ortgages are financial arrangements in which real estate is pledged as security for a loan. They are important commitments, often involving large amounts of money. Mortgage loans used to buy homes are usually the largest debts most people have in their lives.

All decisions about mortgages must be carefully considered. Mistakes can be costly.

Mortgage loans are offered by financial institutions such as banks, trust companies and credit unions. They can also be arranged through a mortgage broker who brings together borrowers and lenders. The sources of money are usually financial institutions, private individuals or the brokers themselves.

Your decision whether or not to take on a mortgage loan should be made after carefully considering your situation and all information about the loan.

## **Before taking on a new mortgage, can you afford the payments?**

If you're unsure of your finances, you may want to wait until you're in a better financial situation before buying real estate.

## **Consider all your alternatives**

Compare the mortgages offered by banks, trust companies or credit unions. Can they provide you with the financing you need?

Each financial institution has its own lending guidelines. If you're turned down by one, you may be approved by another. It pays to shop around.

## **Obtain independent legal advice**

Before agreeing to anything, show all documents concerning the loan to your own lawyer.

## **Mortgage brokers must give you full information**

Don't accept verbal promises. You're entitled to get all information in writing.

Under the *Mortgage Brokers Act*, brokers must give you full information about the prospective loan. This information must be provided on a form called Statement of Mortgage **at least 72 hours**, not including Sundays or holidays, before mortgage documents are signed. If you have obtained independent legal advice, you may request a waiver of this full period and make a commitment after a 24 hour period.

The Statement of Mortgage must include:

- what the mortgage will cost, including all charges and fees by the lender and broker
- the total cost of borrowing, that is, both fees and interest expressed as a percentage of the total amount of the loan
- terms and conditions of the mortgage, including pay-back, prepayment and renewal provisions
- any relationship or connection between the broker and the lender

You are also entitled to receive, at the same time, an amortization schedule, which describes how payments are applied to the principal and interest of the loan.

### **No deposit or advance fees for mortgages \$200,000 or less**

Mortgage brokers are prohibited from demanding any advance fees or deposits for mortgages for \$200,000 or less. You don't have to make a payment until you sign the mortgage documents accepting the loan.

### **Are the broker's fees reasonable?**

For mortgages of more than \$200,000, does the broker demand a



fee upfront with the application, or on closing of the deal, or both?

Is a fee charged whether or not the broker is able to arrange a loan? Make sure you understand what fees will be charged and under what circumstances.

## **Does the deal sound too good to be true?**

If it sounds too good to be true, it probably is. Whether you are dealing with a mortgage broker or a financial institution, protect your own interests.

**Take time to consider the offer. Compare it with other offers. Get advice. Do not allow yourself to be pressured into a deal you're not comfortable with.**

## **The Mortgage Brokers Act**

The activities of mortgage brokers in Ontario are regulated by the *Mortgage Brokers Act*. Mortgage brokers must be registered with the Ministry of Financial Institutions and comply with all requirements of the act.

Contact the ministry to confirm the broker you're dealing with is currently registered.

**Ministry of Financial  
Institutions**

Mortgage Brokers Section  
555 Yonge St., 7th Floor  
Toronto, Ontario M7A 2H6  
Telephone: (416) 326-9045

**Consumer Information Centre**

Toll-free: 1-800-268-1142  
TDD (hearing/speech impaired)  
(416) 326-8566

# Information for investors

**C**onsumers want to invest their money wisely to maximize their returns. Many seniors especially look for ways to extend their retirement savings.

One type of investment often considered is a private mortgage in which a person lends money to a borrower who pledges real estate as security for the loan. These types of mortgage investments may be arranged through mortgage brokers.

If you're thinking of investing some of your money in a mortgage, it's wise to carefully review your investment plans.

## Approach with caution

- All investments carry a risk. Mortgages can be high-risk investments. Can you afford to lose the money you're investing?
- Inexperienced investors may not be able to fully evaluate the risks involved in private mortgage investments and should avoid them. Seniors who depend on their investment income may also want to avoid mortgage investments.
- Mortgage investments are **not** insured by the Government of Ontario.



- Mortgage investments cannot be guaranteed by the mortgage broker.
- If the borrower stops paying, the mortgage broker cannot continue mortgage payments to you.
- Mortgage investments may be difficult to re-sell quickly if you need the money in a hurry.

## **Get professional advice**

Get independent advice from a lawyer and an accountant about the merits and pitfalls of the investment.

## **Don't put all your eggs in one basket**

Spreading your investments around is an important safety measure. Placing all your money in one type of investment can be very risky. Putting no more than 10 per cent of your savings in any one type of investment is considered a lower risk approach.

## **Full information must be provided**

Under the law, mortgage brokers are required to provide each prospective investor with information about the investment, in the form of an Investor Disclosure Summary and supporting documents such as an appraisal and an agreement of purchase and sale, **at least 48**

**hours**, not including Sundays or holidays, before any commitment can be made. By law, the broker cannot accept money from you until 48 hours after you have received this information.

The information which the broker provides to you must include:

- a description of the property or project to be mortgaged
- terms and conditions of the mortgage loan
- how the mortgage will be administered
- in case of mortgage syndications, terms of the syndications
- all prior claims on the property, such as other mortgages, liens or taxes owing
- information on the borrower, including ability to repay the loan
- any relationship or connection the broker has with the borrower and the appraiser
- any interest the broker has in the property
- the broker's fees for the transaction

## **Appraisals**

Make sure the value of the real estate is supported by an up-to-date appraisal performed by an independent appraiser. You may want to hire an appraiser to get another opinion of the property's value.

Inspect the property yourself.

## **The borrower**

Satisfy yourself that the borrower is able to pay back the loan. Verify the borrower information on the Investor Disclosure Summary.

Promises of an interest rate higher than that a financial institution would charge may indicate a very high-risk borrower.

What fee is the borrower paying the broker to arrange the mortgage? Fees higher than those charged by banks, trust companies or credit unions may indicate a high-risk borrower.

## **Is the mortgage in default?**

If you are purchasing an existing mortgage, make sure it's not in default (payments are not up-to-date). The mortgage broker is required to disclose to you the status of the mortgage before you make any investment.

Mortgage brokers are prohibited from selling or arranging the sale of mortgages that are or have been in default within the past 12 months. The only exception is if the investor acknowledges in writing that the mortgage is or has been in default.

## **Does a specific mortgage investment exist?**

Mortgage brokers cannot accept funds from you to hold for a future investment. They can only take funds when a specific mortgage investment is available and after providing full information about the investment 48 hours in advance.

## **Who administers the mortgage?**

Will the broker collect payments, handle problems or take care of other administrative duties? If so, the broker is required to provide you with a written agreement describing the arrangement and your rights in the mortgage. You are entitled to receive this at least 48 hours before you can make a commitment.

And when the mortgage is fully or partially paid out, you're entitled to receive your money. The broker administering the mortgage is required to immediately issue a cheque to you for the full amount of the payment. The money cannot be automatically turned over into a new investment.

## **Some mortgage investments are very high risk**

If you're considering investing in a mortgage to fund a development or

construction project, the repayment of your investment may depend on the successful completion and leasing or sale of the completed project. These types of mortgages are considered particularly high-risk investments.

If you're one of several investors in a mortgage syndication and the borrower defaults, you may not be able to take action against the borrower without the agreement of the other investors.

## **Consider investment decisions carefully**

Take time to carefully consider the broker's sales pitch. Remember, it took you a long time to save your money. Discuss the information with your lawyer and accountant, as well as your family.

Savings investments guaranteed by deposit insurance are offered by banks, trust companies or credit unions. Compare these with the investment you're considering.

## **The Mortgage Brokers Act**

Mortgage brokers in Ontario are regulated by the *Mortgage Brokers Act*. Make sure the person you're dealing with is registered with the Ministry of Financial Institutions, as required by law.

Contact the ministry to see if the registration of any broker you talk with is current.

If you have an inquiry concerning mortgage brokers and mortgage investments, the Ministry of Financial Institutions may be able to help you.

**Ministry of Financial  
Institutions**

Mortgage Brokers Section  
555 Yonge St., 7th Floor  
Toronto, Ontario M7A 2H6  
Telephone: (416) 326-9045

**Consumer Information Centre**

Toll-free: 1-800-268-1142  
TDD (hearing/speech impaired)  
(416) 326-8566



**Ministère des Institutions  
financières**  
Section des courtiers en hypothèques  
555, rue Yonge, 7ème étage  
Toronto (Ontario) M7A 2H6  
Téléphone: (416) 326-9045  
**Centre d'information des  
consommateurs**  
Sans frais: 1-800-268-1142  
ATME (appareil pour malentendant)  
(416) 326-8566

définitif. Ces types d'hypothèque sont considérés comme des placements à ris-que particulièrement élevés. Si vous faites partie d'un groupe d'in-vestisseurs dans une mise en syndicat et que l'emprunteur est en défaut, vous serez peut-être dans l'impossibilité de poursuivre l'emprunteur sans l'accord des autres investisseurs.

## Examinez attentivement vos projets de placements

Prenez le temps de réfléchir sérieuse-ment aux arguments de vente du court-ier. N'oubliez pas que vous avez mis longtemps à épargner votre argent. Dis-cutez des renseignements avec votre avocat et votre comptable, de même qu'avec les membres de votre famille. Les banques, les sociétés de fiducie et les caisses de crédit offrent de l'épargne-placement garantie par l'assurance-dépôt. Comparez ces possibilités au placement envisagé.

## Le courtier en hypothèques

En Ontario, les courtiers en hy-pothèques doivent respecter les règle-ments de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*. Assurez-vous que la per-sonne avec qui vous traitez est inscrite auprès du ministère des Institutions fi-nancières, comme le stipule la loi.

Communiquez avec le ministère pour vérifier si l'inscription de votre courtier est récente.

Si vous avez des questions sur les courti-ers en hypothèques et les placements hypothécaires, le ministère des Institu-tions financières sera peut-être en me-sure de vous aider.

## Existe-t-il un placement hypothécaire spécifique?

Les courtiers en hypothèques ne peuvent pas accepter de fonds de votre part en vue d'un placement futur. Ils ne peuvent accepter de fonds que pour un placement hypothécaire spécifique après avoir fourni des informations complètes au sujet du placement dans les 48 heures précédant la conclusion de tout engagement.

## Qui administre l'hypothèque?

Le courtier va-t-il recouvrer les paiements, régler les problèmes ou s'occuper d'autres fonctions administratives? Dans l'affirmative, le courtier doit vous remettre une entente écrite décrivant l'accord et vos droits relativement à l'hypothèque. Vous devez recevoir ce document au moins 48 heures avant de pouvoir vous engager.

Lorsque l'hypothèque est remboursée, vous avez droit de recevoir votre argent. Le courtier qui administre l'hypothèque doit immédiatement vous émettre un chèque pour le montant au complet. L'argent ne peut automatiquement être converti en nouveau placement.

## Certains placements hypothécaires comportent un risque très élevé

Si vous pensez investir dans une hypothèque pour financer un projet d'aménagement ou de construction, la récupération de votre placement peut dépendre de la réussite de l'achèvement et de la location ou de la vente du projet

Inspectez vous-même la propriété.

## L'emprunteur

Assurez-vous que l'emprunteur est capable de rembourser le prêt. Vérifiez les renseignements sur l'emprunteur dans le Résumé de divulgation aux investisseurs.

Des promesses de taux d'intérêt supérieurs à ceux qu'exigerait une institution financière peuvent indiquer que l'emprunteur constitue un risque très élevé.

Quels frais l'emprunteur verse-t-il au courtier pour organiser l'hypothèque? Des frais supérieurs à ceux exigés par les banques, les sociétés de fiduciaire ou les caisses de crédit peuvent être une indication que l'emprunteur représente un risque très élevé.

## L'hypothèque est-elle en souffrance?

Si vous achetez une hypothèque existante, assurez-vous qu'elle n'est pas en souffrance (que les paiements ne sont pas en défaut). Le courtier en hypothèques doit vous divulguer l'état de l'hypothèque avant que vous fassiez tout investissement.

Il est interdit au courtier en hypothèques de vendre ou d'organiser la vente d'hypothèques qui sont ou ont été en souffrance au cours des 12 mois précédents. La seule exception consiste pour l'investisseur à reconnaître par écrit que l'hypothèque est ou a été en souffrance.

vestisseurs, accompagnée des pièces justificatives telles qu'une évaluation et un contrat de vente, **dans les 48 heures** précédant la conclusion de tout engagement (les dimanches et les jours fériés exclus). En vertu de la loi, le courtier ne peut accepter votre argent avant au moins 48 heures après que vous ayez reçu cette information.

Les renseignements qui vous sont fournis par le courtier doivent comprendre:

- une description de la propriété ou du projet à hypothéquer
- les modalités du prêt hypothécaire
- comment l'hypothèque sera administrée

- en cas de mise en syndicat de l'hypothèque, les modalités de la mise en syndicat
- toutes les créances antérieures sur la propriété, comme les autres hypothèques, les privilèges ou les taxes dues

- des renseignements sur l'emprunteur, notamment sa capacité de rembourser le prêt
- toute relation ou rapport entre le courtier, l'emprunteur et l'estimateur
- tout intérêt du courtier sur la propriété

- les frais du courtier relativement à la transaction

## Evaluations

Assurez-vous que la valeur estimative du bien immobilier est appuyée par une évaluation récente effectuée par un estimateur indépendant. Vous pouvez engager un estimateur pour obtenir une deuxième opinion sur la valeur de la propriété.

En vertu de la loi, les courtiers en hypothèques doivent transmettre des renseignements au sujet du placement au futur investisseur, notamment une formule de Résumé de divulgation aux in-

## Des renseignements complets doivent être fournis

L'étallement des placements est une caractéristique de sécurité importante. Il peut être très risqué de placer tout votre argent dans un type de placement. Le placement de tout au plus 10 % de vos économies dans un type donné de placement est considéré comme une approche plus prudente.

## Ne mettez pas tous vos oeufs dans le même panier

Demandez indépendamment l'avis d'un avocat et d'un comptable sur les mérites et les pièges de l'investissement.

## Cherchez conseil auprès d'un professionnel

L'argent à brève échéance.

- Les placements hypothécaires peuvent être difficiles à revendre rapidement si vous avez besoin de l'argent à brève échéance.
- Si l'emprunteur cesse de payer, le courtier en hypothèques ne peut continuer de vous verser les paiements hypothécaires.
- Les placements hypothécaires ne peuvent être garantis par le courtier en hypothèques.
- Les placements hypothécaires ne **sont pas** assurés par le gouvernement de l'Ontario.



# Information aux

## investisseurs

**L**es consommateurs veulent faire des placements sûrs pour maximiser leurs bénéfices. Plusieurs personnes âgées cherchent des moyens de rentabiliser leurs économies pour la retraite.

Une hypothèque privée est un type de placement que l'on envisage souvent où une personne prête une somme à un emprunteur qui donne un bien immobilier en garantie du prêt. Ce genre de placement hypothécaire peut être arrangé par un courtier en hypothèques. Si vous pensez investir une partie de votre argent dans une hypothèque, il est sage d'examiner attentivement vos projets de placements.

## Approche prudente

■ Tous les placements comportent un risque. Les hypothèques peuvent être des placements à risque élevé. Avez-vous les moyens de perdre l'argent que vous voulez investir?

■ Les investisseurs néophytes peuvent être incapables d'évaluer pleinement les risques courus dans les placements hypothécaires privés, et ils devraient les éviter. Les personnes âgées qui dépendent de leurs revenus de placement pourraient aussi vouloir éviter les placements hypothécaires.

**Ministère des Institutions  
financières**  
Section des courtiers en hypothèques  
555, rue Yonge, 7ème étage  
Toronto (Ontario) M7A 2H6  
Téléphone: (416) 326-9045  
**Centre d'information des  
consommateurs**  
Sans frais: 1-800-268-1142  
ATME (appareil pour malentendant)  
(416) 326-8566

verser de paiement avant de signer les documents de l'hypothèque pour accepter le prêt.

## Les frais du courtier sont-ils raisonnables?

Pour les hypothèques de plus de 200 000 \$, le courtier exige-t-il des frais initiaux au moment de la demande, de la conclusion du marché ou les deux?

Les frais sont-ils imputés que le courtier soit en mesure ou non d'accorder le prêt? Soyez certain que vous comprenez quels frais seront exigés selon vos circonstances actuelles.

## Le marché semble-t-il trop beau pour être vrai?

Si cela semble trop beau pour être vrai, c'est probablement le cas. Que vous traitiez avec un courtier en hypothèques ou une institution financière, protégez vos propres intérêts.

Prenez votre temps pour examiner l'offre. Comparez-la à d'autres offres. Demandez conseil. Ne vous laissez pas influencer à accepter un marché qui ne vous convient pas.

## La Loi sur les courtiers en hypothèques

En Ontario, les activités des courtiers en hypothèques sont réglementées par la *Loi sur les courtiers en hypothèques*. Les courtiers en hypothèques doivent être inscrits auprès du ministère des Institutions financières et respecter tous les règlements de la loi.

Communiquez avec le ministère pour confirmer l'inscription de votre courtier.

donner des renseignements complets sur le futur prêt. Ces renseignements doivent figurer sur une formule appelée **Déclaration d'hypothèque au moins 72 heures** (les dimanches et les jours fériés exclus) avant que vous puissiez signer tout document relatif à une hypothèque. Si vous avez obtenu un avis juridique indépendant vous pouvez de-  
mander à renoncer cette période de temps et vous engager à investir après 24 heures.

La Déclaration d'hypothèque doit com-  
porter:

■ ce que l'hypothèque coûtera, notam-  
ment tous les droits et les frais im-  
posés par le prêteur et le courtier

■ le coût total de l'emprunt, c'est à  
dire les frais et l'intérêt exprimés en  
pourcentage du montant total du  
prêt

■ les modalités de l'hypothèque, no-  
tamment les dispositions de rem-  
boursement, de remboursement  
anticipé et de renouvellement

■ toute relation ou rapport entre le  
courtier et le prêteur

Vous avez aussi le droit de recevoir en  
même temps un calendrier d'amortisse-  
ment qui décrit comment les paiements  
sont prélevés sur le capital et l'intérêt  
du prêt.

## Aucun dépôt ou droit par anticipation sur les hypothèques de 200 000 \$ ou moins

Il est interdit aux courtiers en hy-  
pothèque d'exiger des frais d'inscription  
ou un dépôt sur les hypothèques de  
200 000 \$ ou moins. Vous n'avez pas à

N'acceptez pas de promesses verbales. Vous avez droit à tous les renseignements par écrit. En vertu de la *Loi sur les courtiers en hypothèques*, les courtiers doivent vous

## **Les courtiers en hypothèques doivent vous fournir des renseignements complets**

Avant d'accepter quoi que ce soit, montrez tous les documents relatifs au prêt à votre propre avocat.

## **Obtenez un avis juridique indépendant**

Chaque institution financière a ses propres lignes directrices par rapport aux prêts. Si vous essayez un refus à un endroit, votre prêt peut être approuvé ailleurs. Magasinez, c'est payant. besoin?

Comparer les hypothèques offertes par les banques, les sociétés de fiducie ou les caisses de crédit. Peuvent-elles vous fournir le financement dont vous avez

## **Examinez toutes les possibilités**

Si vous entreprenez des doutes au sujet de vos finances, mieux vaut attendre jusqu'à ce que vous soyez dans une meilleure situation financière avant d'acheter un bien immobilier.

## **Avant de contracter une nouvelle hypothèque, décidez si vous avez les moyens de faire les paiements**

# Information

## aux

## emprunteurs

**L**es hypothèques sont des ententes financières où un bien immobilier est donné en garantie contre un prêt. Il s'agit d'engagements importants qui comportent souvent de fortes sommes. Les prêts hypothécaires utilisés pour l'achat de maisons sont habituellement les dettes les plus importantes contractées par la plupart des gens au cours de leur vie.

Toutes les décisions sur les hypothèques doivent faire l'objet de mûre réflexion. En effet, les erreurs peuvent coûter cher.

Les prêts hypothécaires sont consentis par des institutions financières, comme les banques, les sociétés de fiducie et les caisses de crédit. Ils peuvent aussi être conclus au moyen d'un courtier en hypothèques qui fait le lien entre les emprunteurs et les prêteurs. Les sources de financement sont habituellement les institutions financières, les particuliers ou les courtiers eux-mêmes.

Votre décision de contracter ou non un prêt ne doit intervenir qu'après un examen minutieux de votre situation et de tous les renseignements sur le prêt.






# Les Courtiers en Hypothèques Information aux emprunteurs et aux investisseurs



Ministère des  
Institutions  
Financières

 Ontario

05/92 - 5M

ISBN 0-7729-9904-X

